

## 2.6. Boligorganisationernes egenkapital

### 2.6.1. Gældende regler

De almene boligorganisationers egenkapital består af arbejdskapital og dispositionsfond samt en række mindre poster (boligorganisationsandele, garantikapital og opskrivningshenlæggelser). Midler i arbejdskapitalen og dispositionsfonden stammer overvejende fra lejerindbetalinger og fra boligorganisationernes driftsoverskud. Herudover er der byggefonden, hvor friværdien i afdelingernes ejendomme opsamles, men som ikke er en egentlig del af egenkapitalen. I stedet udgør byggefonden en afdeling af boligorganisationen.

Boligorganisationerne, herunder forretningsførerorganisationer m.v., kan opbygge en *arbejdskapital*. Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning til håndtering af udlæg, start af projekter, imødegåelse af tab, tilskud til afdelingerne m.v., og opbygges af overskud fra boligorganisationens drift. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte et maksimum for arbejdskapitalen, men der er intet krav herom.

Almene boligorganisationer med undtagelse af forretningsførerorganisationer m.v. skal have en *dispositionsfond*. Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal kunne anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder,

som i væsentlig grad vil kunne påvirke boligorganisationens eller dens afdelingers økonomiske stilling.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er særlige afdelingsbidrag, opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede prioriteter, samt forrentning af indestående midler. Hertil kommer en række mindre indtægtskilder.

De *særlige afdelingsbidrag* udgør 211 kr. pr. lejemålsenhed årligt, indtil dispositionsfondens disponible del udgør 4.090 kr. pr. lejemålsenhed (2008). Hvis fonden nedbringes under dette beløb, skal der på ny foretages årlige henlæggelser. Beløbene reguleres med nettoprisindekset. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingerne skal betale bidrag, selvom dispositionsfondens minimum er nået.

Når de oprindelige prioritetslån er udamortiserede, ophører lejernes betaling ikke, idet lejebetalingen til kapitaludgifterne fastfryses på et niveau, svarende til den sidste betaling i en nærmere fastsat betalingsperiode. I det nyere byggeri udgør betalingsperioden 35 år. De *likvide midler*, der fremkommer herved, skal ifølge gældende regler indbetales til Landsbygefonden ( $\frac{2}{3}$  af de likvide midler) og dispositionsfonden ( $\frac{1}{3}$  af midlerne).

Dispositionsfondens midler kan anvendes til en række nærmere bestemte formål, ligesom der er fastsat regler for, hvordan dispositionsfonden kan støtte det enkelte formål, jf. nedenstående oversigt.